

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Bestuur en Wonen**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2016-0000319980

Uw kenmerk

Datum 8 juni 2016
Betreft Kamervragen van het lid Bashir (SP) inzake vocht- en
schimmelproblemen in huis

Hierbij bied ik u aan de antwoorden op schriftelijke vragen van het lid Bashir (SP) over vocht- en schimmelproblemen in huis. Deze vragen werden ingezonden op 20 mei 2016, met kenmerk 2016Z09865.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2016Z09865

Vragen van het lid Bashir (SP) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over vochtproblemen of schimmel in huis. (ingezonden 20 mei 2016)

Vraag 1

Wat is uw reactie op de meldingen van bewoners op het schimmelmeldpunt van Omroep West, waaruit blijkt dat schimmel in huizen een wijdverbreid probleem is? Wat vindt u van het verweer van woningcorporaties dat ze geen geld hebben voor onderhoud? 1)

Antwoord vraag 1

Elke situatie die het woongenot aantast is vervelend, maar ik lees ook dat het probleem de volle aandacht van de betrokken woningcorporaties heeft en dat zij al het mogelijke doen wat in hun macht ligt.

Woningcorporaties zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun bezit. Daarbij moeten zij voldoen aan de wettelijke eisen. Ook zullen woningcorporaties zelfstandig de afweging moeten maken tussen onderhoud, ingrijpende renovatie of sloop en nieuwbouw. Daarbij kan geld een rol spelen.

In de bijlagen zie ik geen artikel, waarin een woningcorporatie aangeeft geen geld te hebben voor onderhoud. De drie betrokken woningcorporaties geven te kennen al het mogelijke te doen om de schimmelproblematiek te aan te pakken. Zowel Staedion als Vestia geven aan veel aan onderhoud te (willen) doen. Verder blijkt uit de artikelen dat Vestia, Staedion en Haag Wonen samen met de GGD huurders via een voorlichtingscampagne gaan informeren hoe ze het binnenklimaat van hun woning kunnen verbeteren. Staedion heeft een 'schimmelpreventieteam', dat bestaat uit technici en onderhoudsmensen.

Staedion heeft al aangegeven, dat sommige woningen van een dergelijke kwaliteit zijn dat reguliere maatregelen -zoals beter ventileren- niet meer helpen. Die woningen zullen of worden gerenoveerd of gesloopt. Daar trekt de woningcorporatie de komende jaren budget voor uit. Voor Vestia geldt, dat zij in geld uittrekt voor de noodzakelijke maatregelen voor het oplossen van het problemen. Voor sloop en nieuwbouw zal Vestia, gezien haar financiële situatie, een afweging moeten maken tussen onderhoud of rigoureuze ingreep van sloop en nieuwbouw.

Vraag 2

Hoeveel mensen in Nederland kampen met zichtbare schimmel en hoeveel met onzichtbare schimmel in hun huis?

Antwoord vraag 2

Uit het TNO-rapport Gezondheidsaspecten van woningen in Nederland (2007-D-R0188/A) juni 2007 kan worden opgemaakt dat naar schatting 9 procent van de woningen in meer of mindere mate schimmelplekken aanwezig zijn. In de GGD-richtlijn Medische milieukunde Schimmel- en vochtproblemen in woningen (RIVM 2012) is op basis van dit percentage aangegeven dat tussen de 0,5 en 1 miljoen woningen met vochtproblemen te kampen heeft.

Vraag 3

Bij hoeveel woningen zijn vocht- en/of schimmelproblemen ontstaan door een fout in de bouw, en bij hoeveel door 'ouderdom' van de woning? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord vraag 3

Uit het bij antwoord 2 genoemde TNO-rapport volgt dat de kans op vocht- en schimmelproblemen toeneemt naarmate de woning ouder is. De genoemde GGD-richtlijn stelt dat dit samenhangt met de historische ontwikkeling van de bouwregelgeving. Door de introductie van het Bouwbesluit in 1992 komen volgens deze richtlijn in woningen die gebouwd zijn na 1992 nauwelijks meer vochtproblemen voor. Ook bouwfouten kunnen vocht- en schimmelproblemen veroorzaken, maar ik beschik niet over informatie hoe vaak dit voorkomt.

Vraag 4

Hoeveel van de 2.115 verzoeken tot huurverlaging vanwege onderhoudsgebrek die vorig jaar bij de Huurcommissie zijn ingediend, zijn ingediend vanwege vocht- en/of schimmelproblemen in de huurwoning, en hoeveel van deze verzoeken zijn gehonoreerd? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord vraag 4

De huurcommissie beschikt niet over de gevraagde informatie inzake de vorig jaar ingediende verzoeken tot huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken. De huurcommissie beschikt wel over informatie over verzoeken tot huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken die in de periode 1 juli 2010 tot 1 juli 2011 zijn ingediend en afgedaan. De huurcommissie gaf daarbij aan, niet de indruk te hebben dat die informatie een geheel ander beeld geeft van de mate waarin vochtproblemen thans een rol spelen bij huurcommissieprocedures.

Samengevat is het beeld dat huurders regelmatig klachten over vocht- en/of schimmelproblemen aankaarten bij de huurcommissie, en dat de huurcommissie deze klachten in het algemeen honoreert (zie bijlage).

Vraag 5

Wat kunnen huurders van sociale huurwoningen doen als de woningcorporatie niets of nagenoeg niets doet met hun klachten over vocht- en schimmelproblemen in huis? Waar kunnen huurders van geliberaliseerde woningen of van particuliere verhuurders terecht met hun klachten over vocht- en/ of schimmelproblemen in de gehuurde woning als de verhuurder niets aan het probleem doet?

Antwoord vraag 5

Huurders van woningen met een gereguleerde huurprijs, van corporaties of van particuliere verhuurders, kunnen zich in het geval van vocht- en schimmelproblemen wenden tot de huurcommissie. De huurcommissie kan bij vocht- en schimmelproblemen, afhankelijk van de ernst en oorzaak, oordelen dat deze moeten leiden tot een huurverlaging (zie ook het antwoord op vraag 4).

Alle huurders kunnen zich in het geval van vocht – en schimmelproblemen tevens wenden tot de kantonrechter en/of de gemeente. Dit geldt voor huurders van corporaties en particuliere verhuurders, voor elk type woonruimte. De huurders

Datum
8 juni 2016

Kenmerk
2016-0000319980

kunnen bij de kantonrechter niet alleen een lagere huur vorderen, maar ook een verplichting van de verhuurder om voorzieningen te treffen om de vocht – en schimmelproblemen op te heffen.

De gemeente heeft met name een rol als de vocht – en schimmelproblemen worden veroorzaakt doordat de woning niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Burgemeester en Wethouders kunnen dan op grond van de Woningwet de verhuurder een brief (de gemeentelijke aanschrijving) sturen waarin ze hem oproepen de woning te repareren. Als de verhuurder hieraan geen gehoor geeft, kan de gemeente de gebreken laten repareren. De kosten zijn dan voor de verhuurder.

Daarnaast kunnen huurders zich tot de kantonrechter wenden om zelf gemachtigd te worden tot het treffen van maatregelen en om de redelijke kosten te verhalen op de verhuurder.

Vraag 6

Waarom is het volgens het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) nog onduidelijk of vocht in een woning al aanwezige luchtwegaandoeningen bij mensen alleen verergert of dat vocht deze aandoeningen ook direct kan veroorzaken, aangezien de Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD) en huisartsen dit wel erkennen? Wat is uw standpunt in deze? 3) 4)

Antwoord vraag 6

Op de RIVM-website stond tot voor kort inderdaad dat het nog onduidelijk is of vocht in een woning al aanwezige luchtwegaandoeningen bij mensen alleen verergert of dat vocht deze aandoeningen ook direct kan veroorzaken. Deze informatie blijkt te zijn gebaseerd op bevindingen van een literatuurstudie van het Amerikaanse Institute of Medicine uit 2004. De Wereldgezondheidsorganisatie WHO heeft deze literatuurstudie in 2009 herhaald met additionele wetenschappelijke publicaties. Op basis van deze WHO-studie is het gerechtvaardigd om er momenteel van uit te gaan dat er voldoende wetenschappelijk bewijs is dat vocht in een woning ook astma kan ontwikkelen (tabel 8, hoofdstuk 4). Het RIVM heeft de webtekst inmiddels aangepast.

Vraag 7

Wie constateert wat de oorzaak is van de vocht- en/ of schimmelproblemen, en hoe wordt voorkomen dat een getouwtrek over de schuldvraag ontstaat waardoor gezondheidsklachten bij bewoners kunnen verergeren?

Antwoord vraag 7

Vocht- of schimmelproblemen kunnen worden veroorzaakt door bouwtechnische oorzaken, bewonersgedrag of een combinatie hiervan. Een eigenaar van een woning is primair zelf verantwoordelijk dat de woning voldoet aan de bouwvoorschriften. Onderzoek doen naar bouwtechnische oorzaken ligt daarom in eerste instantie bij de eigenaar. Indien de huurder geen gehoor vindt bij de eigenaar dan kan zij een beroep doen op de afdeling Bouw- en Woningtoezicht. In geval er sprake is van gezondheidsklachten kan ook de GGD worden ingeschakeld.

Een verhuurder is verplicht een verhuurde woning in goede staat te houden. In alle gevallen ligt dan ook in eerste instantie de verantwoordelijkheid om regelmatig onderhoud te verrichten en om hiervoor noodzakelijk met enige regelmaat inspecties uit te voeren bij de verhuurder.

Datum
8 juni 2016

Kenmerk
2016-0000319980

Indien de verhuurder deze verplichting niet nakomt is de vraag wie constateert wat de oorzaak is van vocht- en/ of schimmelproblemen met name afhankelijk van het door de huurder gekozen vervolg.

Indien dit vervolg bestaat uit een procedure bij de huurcommissie, zal dit doorgaans leiden tot een onderzoek van de woonruimte door een medewerker van de huurcommissie. De huurcommissie zal vervolgens oordelen of de vocht- en/ of schimmelproblemen aan de verhuurder kunnen worden verweten.

In het geval van een procedure bij de kantonrechter zal de kantonrechter bepalen hoe hij een oordeel kan geven over de oorzaak is van de vocht- en/ of schimmelproblemen. De kantonrechter kan daarvoor een bewijsopdracht geven aan één der partijen, de huurder of de verhuurder.

In het geval van een optreden door de gemeente op grond van de Woningwet zal de gemeente dat optreden moeten kunnen motiveren. Het ligt dan in de rede dat de gemeente dat zal doen na een goede analyse van de vocht- en schimmelproblemen.

Vraag 8

Hoeveel tijd heeft een woningcorporatie of een particuliere verhuurder om geconstateerde vocht- en/ of schimmelproblemen in een woning te verhelpen en daarmee gezondheidsproblemen te verlichten of op te lossen, en wie draait op voor de geleden schade? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord vraag 8

Zoals aangegeven in mijn antwoord op vraag 7 is een verhuurder verplicht een verhuurde woning in goede staat te houden. Daaraan is geen termijn gebonden. Indien een verhuurder zijn verplichting niet nakomt kan de huurder zich tot gemeentelijk Bouw- en woningtoezicht, de huurcommissie of de kantonrechter. De huurder kan daardoor bewerkstelligen dat de vocht- en/ of schimmelproblemen worden verholpen en daardoor de daaruit voortvloeiende gezondheidsproblemen worden verlicht of opgelost.

Een schadevergoeding vanwege gezondheidsproblemen en/of schade aan bijvoorbeeld inboedel van de huurder kan ter beoordeling worden voorgelegd aan de kantonrechter. De kantonrechter zal dan beoordelen of en welke schadevergoeding aan de orde is.

Vraag 9

Op welke manier stimuleert u gemeenten, woningcorporaties, particuliere verhuurders en verenigingen van eigenaren om vocht- en/ of schimmelproblemen te voorkomen of snel te verhelpen, en wat kunt u nog meer doen?

Antwoord vraag 9

Ik zie het voorkomen of verhelpen van vocht- of schimmelproblemen primair als een verantwoordelijkheid van de woningeigenaren zelf. De gemeenten (als bevoegd gezag Woningwet) kunnen op lokaal niveau de woningeigenaren stimuleren om deze verantwoordelijkheid te nemen en eventueel handhavend optreden. Ook de gemeentelijke GGD kan hierbij een rol spelen. Verder kunnen huurders een beroep doen op de huurcommissie. Ik ben van mening dat deze problematiek door inzet van deze partijen kan worden aangepakt en dat er vanuit de rijksoverheid geen aanvullende maatregelen nodig zijn.

Vraag 10

Welke bevoegdheden heeft u, de minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport of de Autoriteit Woningcorporaties om in te grijpen wanneer woningcorporaties de

huurder onnodig in vochtige huizen laten wonen, waardoor gezondheidsproblemen kunnen ontstaan of verergeren? Bent u voornemens om aanvullende bevoegdheden voor u zelf te creëren, zodat u een aanwijzing kunt geven over de staat van het onderhoud van woningen? Wanneer breekt wel het moment aan dat u gaat ingrijpen?

Antwoord vraag 10

Op dit moment zijn de bestaande instrumenten voldoende, indien blijkt dat een huurder onnodig in een vochtig huis woont. Zo kan de GGD worden ingeschakeld bij gezondheidsklachten en gemeentelijk Bouw- en Woning toezicht bij technische gebreken en de huurcommissie indien de woningeigenaar zijn woning niet in goede staat houdt en dus te veel huur betaalt. Het ligt ook in de rede klachten over de woning op het lokale niveau af te handelen. Ik heb ook geen signalen, dat genoemde diensten niet goed zouden functioneren. Ik zie dan ook geen reden mijzelf een grotere rol toe te dichten.

- 1) <http://www.omroepwest.nl/nieuws/3145797/Schimmel-in-huis-een-groot-en-voortwoekend-probleem>
- 2) Huurcommissie jaarverslag 2015
- 3) http://www.rivm.nl/Onderwerpen/B/Binnenmilieu/Vocht_schimmels_en_allergenen/Vocht_in_de_woning
- 4) <http://www.omroepwest.nl/nieuws/3136959/Woningcorporatie-betaalt-schadevergoeding-voor-gezondheidsklachten>

Bijlage: uitspraken van de huurcommissie

De huurcommissie heeft indertijd een onderzoek laten uitvoeren naar ondermeer verzoeken tot huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken die in de periode 1 juli 2010 tot 1 juli 2011 zijn ingediend en afgedaan.

Dat onderzoek toont hoe vaak vocht- en/of schimmelproblemen een rol spelen bij verzoeken tot huurverlaging vanwege onderhoudsgebrek. ⁱ

Ook toont het onderzoek hoe vaak verzoeken worden gehonoreerd in die zin dat de huurcommissie de problemen als ernstig kwalificeert. Hierbij is de wettelijke indeling gehanteerd van het Besluit huurprijzen woonruimte. Dit betreft een indeling in 3 categorieën: A, B, en/of C.

- Categorie A: deze kan leiden tot de grootste sanctie. Met de wettelijke regeling ten tijde van de uitspraak kon dit leiden tot een verlaging naar slechts 20% van de maximale huur.
- Categorie B kon leiden tot een verlaging naar 30% van de maximale huur.
- Categorie C betreft de laagste categorie; deze kan leiden tot de kleinste sanctie; een verlaging naar 40% van de maximale huur.

Hierbij bleek het volgende inzake de expliciet genoemde gebreken omschreven in het Besluit huurprijzen woonruimte:

Categorie	Top 5 meest genoemde gebreken door huurder	Aantal keer genoemd door huurder	Aantal keer overgenomen door huurcommissie	
		absoluut	Absoluut	%
Categorie A.	4 A. Toiletpot ontbreekt	5	0	0%
	5.A Geen aparte badruimte	5	0	0%
Categorie B.	B.4 Ernstige lekkage buitenschil woning	35	30	83%
	B.3 Condensatie / optrekkend vocht	25	25	100%
	B.2 Bestaande aanschrijving tot het treffen van verbetering	15	0	0%
	B.6 Verzakking buitenmuren	15	5	35%
	B.7 Slecht functionerend rioleringsstelsel	5	0	0%
Categorie C.	C.6 Slechte staat binnenmuren en / of plafonds	85	5	7%

Datum
8 juni 2016
Kenmerk
2016-0000319980

Categorie	Top 5 meest genoemde gebreken door huurder	Aantal keer overgenomen door huurcommissie		
		Aantal keer genoemd door huurder	Absoluut	%
		absoluut	Absoluut	%
	C.4 Ernstige lekkage in woonruimte	80	10	15%
	C.8 Gevolgschade van een inmiddels opgeheven gebrek	75	55	76%
	C.1 Onvoldoende ventilatie	45	35	74%
	C.2 Onvoldoende verwarmingsinstallatie	35	10	34%

Inzake vocht- en /of schimmelproblemen is hierbij relevant:

- Meest genoemde gebrek uit Categorie B is gebrek B.4 (ernstige lekkage aan de buitenschil van de woning), gevolgd door B.3 (condensatie en optrekkend vocht).
- Condensatie en optrekkend vocht is uit Categorie B het gebrek dat het vaakst door de huurcommissie werd overgenomen (100%). Ook ernstige lekkage aan de buitenschil is relatief vaak door de Huurcommissie overgenomen (83%).
- Het meest door de huurder genoemde gebrek uit de C-lijst van het Besluit huurprijzen woonruimte is de slechte staat van binnenmuren / plafonds, gevolgd door ernstige lekkage in de woonruimte.

Relevant is verder dat gebreken uit categorie A en B worden meegenomen door de huurcommissie ook als die door de huurder niet zijn genoemd. Het is dus mogelijk dat een verzoek niet is ingediend vanwege vocht- en/of schimmelproblemen, maar dat deze of daarmee mogelijk samenhangende gebreken vervolgens wel zijn geconstateerd en benoemd in de uitspraak. Dit betrof de volgende gevallen:

Categorie	Top 5 meest genoemde gebreken door huurder	Aantal keer genoemd door huurder	
		absoluut	%
A	2. Geen goede luchtafvoer en -toevoer	15	33%
B	B.3 Condensatie / optrekkend vocht	15	33%
	B.4 Cumulatie van onderhoudsgebreken	15	33%
Totaal		45	100%

De huurcommissie hanteert verder een zogenaamde uitgebreide C-lijst. Dit betreft gebreken die de huurcommissie op grond van de wettelijke regeling als ernstig gebrek kan aanmerken en om die reden heeft opgenomen in een beleidsboek, het zogenaamde gebrekenboek.

De huurders noemen in het algemeen het vaakst gebreken uit deze uitgebreide C-lijst. Het onderzoek van die gebreken leidt tot het volgende beeld:

Datum
8 juni 2016
Kenmerk
2016-0000319980

Vertrek of element in de woning waar zich ernstige gebreken of tekortkomingen volgens uitgebreide lijst C hebben voorgedaan volgens de huurder	Aantal keer genoemd door huurder	Aantal keer overgenomen door Huurcommissie	
	Abs	Abs.	%
A. Binnendeuren / kozijnen	10	5	50%
B. Binnenmuren / binnenwanden	20	5	33%
C. Brievenbussen	0	0	-
D. Buitenkozijnen / ramen / deuren (hout)	235	100	42%
E. Buitenkozijnen / ramen / deuren (metaal of kunststof)	25	25	100%
F. Buitendeuren (in pandige woningtoegangsdeuren)	0	0	
G. Buitenmuren	55	30	57%
H. Vloeren	50	10	25%
I. Schuren en bergingen	35	30	83%
J. Erfafscheiding	0	0	-
K. Hemelwaterafvoer	40	25	59%
L. Plafonds	25	20	75%
M. Riolering	35	30	83%
N. Sanitaire installaties			
- Na. Keukenaanrecht	55	25	43%
- Nb. Douche-, bad-, wasruimte	110	95	85%
- Nc. Wastafels / fonteintjes	5	5	100%
- Nd. Toilet	0	0	-
O. Schilderwerk (buiten)	25	10	52%
P. Schoorstenen / ventilatiekanalen	25	0	0%
Q. Technische installaties			
- Qa. CV installatie	55	30	53%
- Qb. Electriche installatie	40	10	29%
- Qc. Gasinstallatie	5	5	100%
- Qd. Warmwaterinstallatie	0	0	-
- Qe. Liftinstallatie	15	0	0%
R. Trappen			
- Ra. Binnen	45	30	63%
- Rb. Buiten	0	0	-
S. Tuinen / toegangspaden	5	0	0%
T. Veranda / balkon / galerij	50	10	25%
V. Vochtoverlast	150	150	100%
Totaal	1.110	650	59%

De meest genoemde gebreken uit de uitgebreide lijst C deden zich volgens de

Datum
8 juni 2016

Kenmerk
2016-0000319980

huurder voor in of aan:

- D. Buitenkozijnen / ramen / deuren van hout (235)
- V. Vochtoverlast (150)
- Nb. Douche-, bad- of wasruimte (110)

Bij een aantal gebreken heeft de Huurcommissie alle aangekaarte gebreken overgenomen in de uitspraak:

- E. Buitenkozijnen / ramen / deuren (metaal of kunststof)
- Nc. Wastafels / fonteintjes
- Oc. Gasinstallatie
- V. Vochtoverlast

Tenslotte is het mogelijk dat gebreken zoals vocht- en/of schimmelproblemen in de huurwoning wel zijn geconstateerd, maar niet waren genoemd door de huurder. Dit betreft met name vochtoverlast. De huurcommissie kan dit dan niet meenemen in de beoordeling en klachten daarover honoreren. Dit is slechts anders als deze vochtoverlast onlosmakelijk is verbonden met wel genoemde klachten en ook bij de verhuurder bekend geacht kan zijn:

Vertrek of element in de woning waar zich ernstige gebreken of tekortkomingen volgens uitgebreide lijst C hebben voorgedaan volgens de huurder	Genoemd door Huurcommissie, maar niet door huurder	
	. Abs.	%
C. Brievenbussen	5	5%
N. Sanitaire installaties		
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Nd. Toilet	10	10%
Q. Technische installaties		
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Qd. Warmwaterinstallatie	35	33%
V. Vochtoverlast	55	52%
Totaal	105	100%

ⁱ Bron cijfers: Administratie huurcommissie, dossieronderzoek Companen.

* De uitkomsten zijn gebaseerd op steekproefonderzoek. Om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen zijn de absolute aantallen afgerond